

附件 1

泸州市城南片区老旧小区改造及地下管网更新改造项目情况说明

一、项目基本情况

(一) 泸州市社会发展和国民经济概况

泸州位于长江黄金水道（亚洲东西向发展轴）与西南出海通道交汇区域，是成渝经济区国际贸易的前沿区域，是四川、重庆与东南亚、东盟区域联系的重要节点。泸州作为长江上游重要港口城市，不仅拥有国家 28 个重点内河港口之一的泸州港，同时也是四川以及省外入川的第一大内河港，其“门户”和“口岸”优势明显。中国经济增长第四级—成渝经济区的重要商贸物流中心。

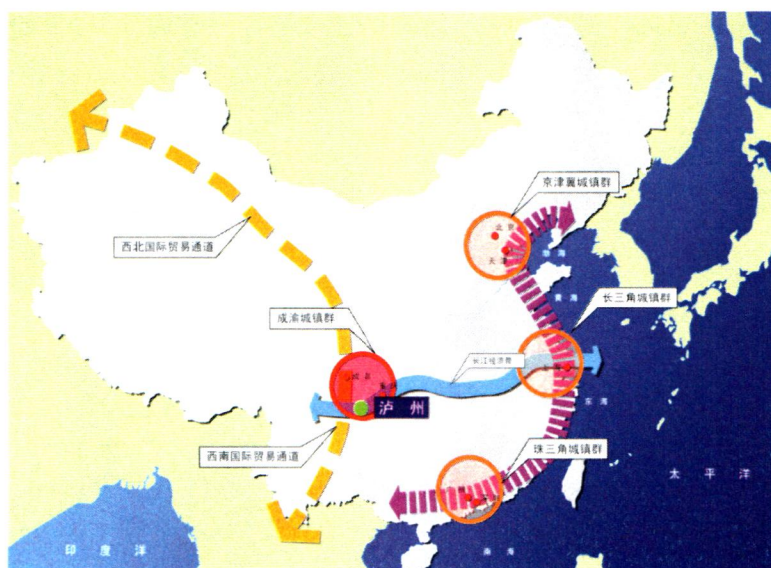


图 1-1 泸州市经济区位

泸州市地处川、滇、黔、渝四省市结合部，成都、重庆、

昆明、贵阳联接交点，长江和沱江的交汇处，是全省唯一一个与滇、黔、渝三省市接壤的城市。多省际会的地理区位优势、多个经济区重叠影响的经济区位优势、长江黄金水道与川滇黔渝资源富集区的水路交汇点交通区位优势，使泸州具备成为川滇黔渝结合部区域交通枢纽和商贸物流中心的潜质。

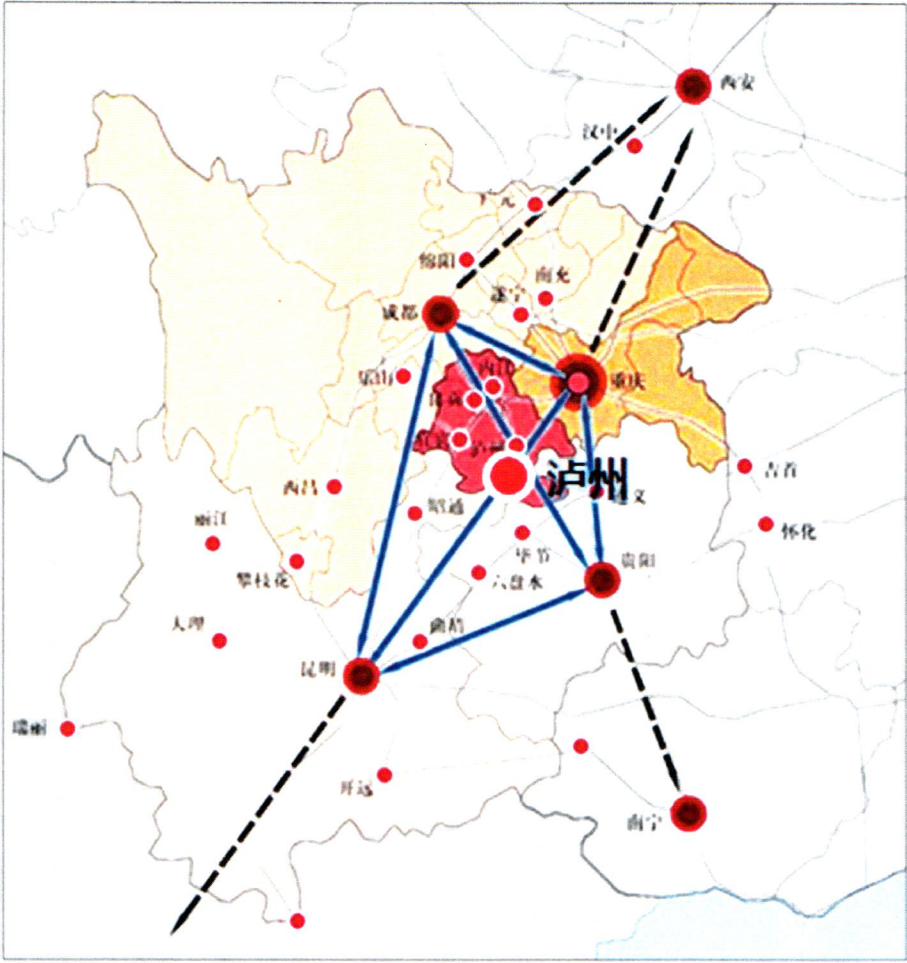


图 1-2 泸州市区域交通枢纽

此外，泸州市借助泸州港通过与成都天府新区产业园区的联动发展，打造天府新区的临水港，弥补天府新区没有水运门户的短板，积极引导出入天府新区的货物在泸州港进行集输转运，借助四川省建设天府新区的契机，天府新区的强

劲发展中，实现泸州港区的突破与提升。重庆已建设两路寸滩保税港区，成都需要寻找自己的出海通道（门户）。而泸州相比乐山、宜宾在航道和码头规模方面都占有明显优势，最有条件承担此功能。



图 1-3 泸州临港物流园区

改革开放以来，泸州市政府始终把工业发展摆在突出位置，以推动工业高质量发展为主线，依托中国（四川）自由贸易试验区川南临港片区制度创新优势、泸州长江经济开发区产业平台优势，深化供给侧结构性改革，做大做强特色产业，转型升级传统产业，培育壮大新兴产业，使全区工业发

展稳中向好，工业经济实力不断增强，实现了“三增长”。

泸州市围绕建设产城融合现代绿色港城的总体定位，奋力推进“综合枢纽兴区、现代工贸强区、统筹城乡富民”三大发展战略，近年来经济社会发展势头强劲，在四川省县级经济综合实力评价排位由 20 位上升到 19 位，2023 年全市实现地区生产总值（GDP）2725.90 亿元，按可比价格计算，比上年增长 5.6%。其中，第一产业增加值 281.40 亿元，比上年增长 3.9%；第二产业增加值 1332.93 亿元，增长 5.8%；第三产业增加值 1111.57 亿元，增长 5.7%。三次产业对经济增长的贡献率分别为 8.2%、50.2%和 41.6%，分别拉动经济增长 0.5、2.8、2.3 个百分点。三次产业结构由上年的 10.7：49.4：39.9 调整为 10.3：48.9：40.8。全年人均地区生产总值 63913 元，比上年增长 5.5%。

泸州市各项经济数据都处于良性区间，均有助于项目平稳实施产生效益。

（二）泸州市城市总规及区域控制性规划概况

根据泸州市《泸州市城市总体规划（2010-2030）》，泸州市政府于 2017 年启动了泸州市城市总体规划修编工作，明确泸州市城市总体规划发展方向为：“北进、南连、东拓、西延”。现阶段泸州市在争创全省经济副中心，建设川渝滇黔结合部区域中心城市和成渝经济区南部中心城市，推动城市高质量发展，拓展城市发展新空间，优化城市功能布局。

本项目作为改善泸州市重点建设的保障性安居工程，符合泸州市城市总体规划。

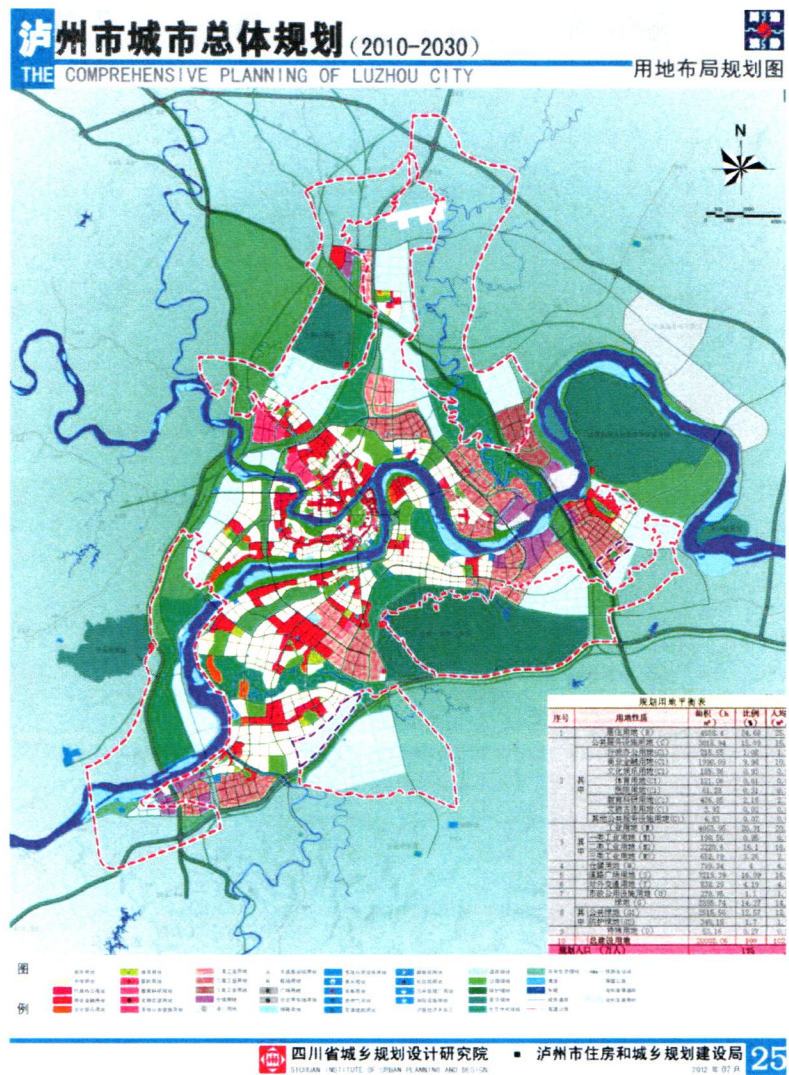


图 1-4 泸州城市总体规划

(三) 行业专项规划概况

2007 年，建设部就提出《关于开展旧住宅区整治改造的指导意见》（建住房[2007]109 号），《意见》指出：旧住宅区整治改造属于为民服务实事工程，具有明显的社会效益，是政府履行公共服务职能的重要内容。要按照“公共服务均等化”的要求，优化公共资源配置，对旧住宅区整治改造给予

一定倾斜，加大整治改造的资金投入，逐步使市政公用设施、公共服务设施以及其他城市基础设施覆盖城市旧住宅区，保证旧住宅区的广大居民共享城市建设与发展的成果。同时《意见》还指出：要科学合理确定旧住宅区整治改造的内容，其中包括配套设施的完善。主要包括旧住宅区内配套设施设备（社区服务设施、文化体育设施、安全防范设施、管理服务用房等）的补建，市政公用设施（供水、供气、供暖、垃圾和污水处理等设施）的健全，其他城市基础设施（供电、电信、邮政等设施）的完善。

2015 年，国务院发布《关于进一步做好城镇棚户区 and 城乡危房改造及配套基础设施建设有关工作的意见》（国发〔2015〕37 号），要求各地区、各有关部门认真贯彻落实党中央、国务院决策部署，持续加大城镇棚户区和城乡危房改造力度，进一步做好城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设工作，切实解决群众住房困难，有效促进经济增长。

2019 年以来，住建部、发改委、财政部印发《关于做好 2019 年老旧小区改造工作的通知》及国务院办公厅《关于做好城镇老老旧小区改造工作的指导意见》国办发【2020】23 号，全面推进城镇老旧小区改造，根据住建部相关统计数据显示，全国共有老旧小区近 16 万个，涉及居民上亿人，超过 4200 万户，建筑面积约为 40 亿平方米。随着社会的不断进步，大多数的老旧小区已经落后于时代的潮流。近年来，

我国城市进程加快，导致老旧小区没有配套的设施，同时存在着严重的违章搭建等问题，这直接影响到居民的生活质量与美好城市的建设。我国各大城市城市建设的重要环节就是老旧小区改造，老区改造工作关系城市内部广大人民群众的基本住房利益，能够从源头上解决老城区居民的生活难题，改善老城区群众的生活状况，是我国实现全面小康社会的要求。目前，国家越来越重视老旧小区改造工作，《中共中央国务院关于进一步加强城市规划建设管理的若干意见》中明确提出：要稳步实施城中村改造，有序推进老旧小区的综合治理、危房和非成套住房改造，到2020年基本完成现有的城镇棚户区、城中村和危房改造近年来，为加快城市建设步伐，立足把区域性优势转化成城镇发展动力，最大限度的提升城市功能和品味，积极构筑“大商贸、大市场、大流通”的发展格局，积极推进建设实施区域性商贸物流中心城市战略，因此对原有城市功能进行升级和旧城区改造已迫在眉睫。为此，政府出台了多项针对旧城区改造、棚户区改造和招商引资等各项优惠政策，为各投资方营造良好的投资建设环境。

目前泸州市制定出台了《泸州市城区“三无院落”三年整治方案》，对无门卫、无物管、无自治组织的老旧小区通过修建门卫室强化物防、安装高清视频监控加强技防，开展路面修补、下水道疏通，绿化美化环境等举措改善小区居住

环境。截至 2019 年 8 月，泸州市共整治“三无院落”465 个。

此外，泸州市还以创建全国文明城市为契机，对主城区老旧小区卫生环境、道路坑洼、楼道墙面污损、无障碍设施、消防设施、文体设施等进行全面更新改造。截至 2019 年 8 月，共改造老旧小区 800 余个。积极开展水、电、气户表改造，统一安装智能户表，已改造老旧小区 1200 余个。

本项目建设为落实国家和地区政府关于落实老旧小区改造建设的相关规划，这不仅是一个群众愿望特别强烈的民生工程，同时也是一个发展工程。

（四）项目概况

项目名称：泸州市城南片区老旧小区改造及地下管网更新改造项目

项目所属领域：城镇老旧小区改造

1. 参与主体

实施机构：泸州市住房和城乡建设局

项目业主：泸州市政府投资建设工程管理第一中心

2. 产出说明

项目建设工期：

项目总建设周期 36 个月。

2025 年 4 月—2028 年 3 月，共计 36 个月

项目区位：泸州市蓝田街道

项目说明：本项目为改建工程，资产无抵押或质押情况。

主要建设内容:1、对泸州市蓝田街道区域内老旧小区及周边公共配套设施进行改造更新,包含改造区域内道路 5km 以及游园改造、养老服务中心、托育中心、居民停车场、新能源停车位、小区公共部位改造等配套基础设施改造更新。

2、对泸州市城南片区区域内排水管网进行探测修复城市,解决区域内雨污水混流、易涝积水点、管网破损等问题,包含约 8 平方千米区域内道路、小区管网改造及雨污分流建设等配套基础设施更新改造等。

详细建设内容见下表 1-1, 主要经济技术指标表:

表 1-1 项目主要技术经济指标表

主要技术经济指标表

表 1.1.8

序号	名 称	单位	指标值	备 注
一	主要建设内容和规模			
(一)	泸州市蓝田街道老旧小区改造项目			
1	新增用地	亩	30.2	
2	改造提升道路	km	5	
3	养老服务中心	m²	5545	
4	托育中心	m²	2834	
5	居民停车场	m²	20132.32	新增停车位 638 个。
6	充电桩	个	152	
7	特色街区	m²	31470	新增摊位 1780 个
8	便民交易点	m²	5654	新增摊位 920 个
9	小区公共部位改造工程			
其中	路灯系统	套	273	
	消防管网	m	4382	
	监控系统	套	130	含摄像头电缆线
	景观绿化改造	m²	2189	含花坛改造及种植植物
	新建栏杆	m	337	
	围墙挡墙改造	m	550	高度 2.2m
	室外梯步改造	m²	200	含结合层+花岗岩或青石板面层
	休闲健身设施	套	150	
	非机动车停车棚改造	处	43	长 9m*高 2.7m*宽 2.3m
	分类垃圾棚	套	93	
	文化宣传设施	套	16	长 5.1m*宽 0.7m*高 2.6m
	道闸	套	17	

序号	名 称	单位	指标值	备 注
	适老养老设施改造	项	1	
10	梨子园游园改造	m²	800	增加厕所、座椅、廊架、非机动车停车位等等候空间和设施及补充植物。
11	重湾游园改造	m²	3000	增加座椅、廊架、非机动车停车位等等候空间和设施及补充植物。
二	泸州市城南片区地下排水管网更新改造项目			
1	涉及范围	k m'	8	
2	新建雨污管网	km	18.3	
其中	新建雨水管	km	10.07	新型钢带增强聚乙烯（HDPE）螺旋波纹管，管径为 DN 300~1500。
	新建污水管	km	8.23	新型钢带增强聚乙烯（HDPE）螺旋波纹管，管径 DN 300~1500。
3	小区管网改造	km	51.58	
其中	改造雨水管	km	28.37	新型钢带增强聚乙烯（HDPE）螺旋波纹管，管径为 DN 300~1200。
	改造污水管	km	23.21	新型钢带增强聚乙烯（HDPE）螺旋波纹管，管径为 DN 300~1000。
4	检测、清淤现有排水沟渠	km	9.2	
5	易涝积水风险点治理	处	157	
三	建设工期	月	36	即 2024 年 11 月至 2027 年 10 月。
四	投资估算及资金筹措			
1	估算投资	万元	51121.88	
1.1	工程费用	万元	39780.96	
1.2	工程建设其它工程费用	万元	4433.74	
1.3	预备费用	万元	3537.18	
1.4	建设期利息	万元	3330.00	
1.5	债券发行费	万元	40.00	
2	资金筹措	万元	51121.88	
2.1	政府投资和专项债券资金	万元	51121.88	

3. 建设方案

(1) 总体布置建设方案

1) 满足安全、适用、经济、美观，有利美化城市空间，并与泸州城市规划发展相协调的原则。

2) 按照规划设计要点，结合老旧小区周边环境现状，综合分析路网结构，科学合理的设计施工方案，充分发挥路网的交通功能，使主要通道有较好的衔接。

3) 在保证工程质量的前提下，积极应用新材料、新技术、新工艺，以提高设计质量和施工质量，缩短工期，降低造价。

4) 须认真执行各项国家规范和地方各有关规定。

(2) 老城区修缮提升方案

1) 门窗与幕墙

门窗与幕墙的材料与技术性能要求

住宅部分:楼梯间门采用钢质乙级防火门，管井门采用钢质丙级防火门。单元门采用有对讲功能防盗门。

外窗:外窗选用隔热断桥铝合金中空玻璃窗，门窗的传热系数需控制在 $3.2\text{W}/(\text{平方米}\cdot\text{K})$ 以内。气密性，水密性需满足当地节能标准。

2) 外装修设计

外墙立面选材中包括质感强烈的石材，与部分涂料墙面和通透玻璃构成质感对比涂料为主，颜色以规划效果图为基

础，选用较明亮的色系。

3) 围墙修缮

与市国土监察部门联动，敦促临街预留地、闲置地的权属单位，砌筑符合统一标准的景观围墙，且外墙张贴宣传城市旅游名片的广告或者广告标语。对于不符合统一标准的围墙要重建或者修复。

4) 立面修缮

对于重点的景观景点内的建（构）筑物、桥梁围护结构、景观墙面、公交站牌进行清洗，分路段、分站点、分时段循环机制的工作组织方式，保障清洁效果。清洗、粉刷临街建筑物污损的外立面，确保建筑物墙体清洁、美观。整修临街建筑物破损的建筑物墙面，整理临街建筑物里面各类乱拉乱接的管线，确保建筑立面外形完好，管线规范有序。对现有楼房进行基础修缮、打通连接道路，增加交通便捷性，保护利用老墙面、老物件并加入特有的艺术元素，使街区新旧交替，新潮与古朴相结合。通过保留局部的建筑风貌，在民居原有基础上进行加固和包装，使其在保留小市原有建筑风貌的同时也满足现代人的审美。

（3）景观附属工程设计

1) 小区公共空间打造

维修和完善老旧小区内广场、绿地和居民健身活动场地，并配置座椅、健身器材、非机动车停车棚等公共设

施。活动场地满足地势平坦、环境良好、排水通畅的要求，保证居民活动的安全。同时增设体现小区历史文化特色的景观墙、宣传栏等构筑物，增强小区生态和文化特色。

2) 公共绿化

绿化改造包含以下 2 个方面：

针对居民及业主提出的多余绿化及违建予以拆除后改为硬化地面。

有观赏价值且后期可由居民维护打理的绿化进行升级改造，改造方式如下：

原有花坛边进行美化包装，采用小青砖或花岗石贴面；花坛内植物换为美观易打理的植物，如金叶贞、红花继木、夏鹏、三角梅灌木型、金桂、台湾二号草坪等；保留和利用小区原有树木并新建花岗石可坐人树池，整治公共绿地，恢复绿化功能；增设垂直绿化，可采用围墙上悬挂成品轮胎花盆绿植及常春藤盆栽或种植垂吊型三角梅的方式。

3) 围墙、挡墙、室外铺装

对存在安全隐患和老化破损的围墙进行修缮，保证居民和行人安全。原有围墙为砖砌围墙的，可结合立体绿化及宣传栏进行改造。对部分室外台阶及地面采用芝麻灰花岗石或青石铺装，将部分斜坡打滑地面改为拉槽

防滑花岗石地面。

4) 环卫设施改造

垃圾收集设施（包含垃圾桶及砖砌垃圾池）更换为四分类垃圾亭（含四分类垃圾桶）。

5) 其余附属景观

原室外桌椅更换为成品花岗石桌椅，大部分区域放置室外休闲椅，增设健身器材及非机动车棚，设置仿古宣传栏及成品宣传牌。

（4）其他公共服务设施

1) 机动车停车位、非机动车车棚

小区现状停车无规划，车辆、非机动车乱停放，缺乏电动车车棚。将原有绿地后移或拆除，乔、灌木移栽，仅保留30cm 灌木种植区作为隔离带。场地平整后加铺混凝土统一规划标准车位。增加带雨棚的 L 形非机动车车棚停车场，采用铝合金框架和阳光板。内部车行道路水泥混凝土路面局部破损开裂，机动车非机动车乱停乱放，本次改造对破损路面凿除面层及基层新做基层及沥青混凝土，相对完好路面新做沥青混凝土，车位划线，设置车档，针对老旧小区车位不足，局部拆除花池，增设停车位，设置非机动车棚，规范停车，停车位增设电动汽车充电桩。充电桩的交流工作电压（ $220\pm 15\%$ ）V，额度输出电流（AC）为 32A（七芯插座），普通纯电动轿车用交流充电桩充满电大约需要 6~8h，充电

桩适用于慢速充电。充电桩一般由桩体、电气模块、计量模块、账务管理模块四部分组成。

2) 围墙栏杆

小区内外围墙杂草丛生，围墙老旧抹灰层脱落，现状宣传栏老旧，本次改造清理所有围墙，新做抹灰，文化宣传上墙。局部临空处无护栏存在安全隐患，高差大的有 0.5~1m，本次改造对临空存在安全隐患部位增设护栏。

3) 生活垃圾收集点

生活垃圾收集点服务半径不应大于 70m，应采用分类收集，宜采用密闭方式。生活垃圾收集点可采用放置垃圾容器或建造垃圾容器间方式；采用混合收集垃圾容器间时，建筑面积不宜小于 5 m²；采用分类收集垃圾容器间时，建筑面积不宜小于 10 m²。每个居民小区至少设置一处可回收物与有害垃圾集中收集点。布置于易投放位置，如楼栋出入口、小区出入口等位置。

4) 电气设施改造

为小区提供安全保障，杜绝闲杂人员及社会车辆随意进出小区，提升居住安全感，创造舒适的人居环境。在小区主要出入口，过道设置安防监控摄像头。因本项目为改造项目，难以找到合适的房间设置监控机房，故项目采用插卡式监控摄像头，每个摄像头内置存储卡，并具有无线通信功能，仅需为监控提供电源即可使用。在三个小区车行出入口处设

车辆识别道闸，新增道闸系统及岗亭，含道闸、票箱、车辆识别器、管理软件、显示屏组成。在小区内增加路灯，提升夜间照明亮度。合江县日均日照时长过短，且小区内存在树木和房屋的遮挡，不宜设置太阳能路灯。本次依然采用传统的供电庭院灯。电源考虑由各小区公共区域照明回路引来，电费计入公共用电负荷。热电厂小区新增庭院灯 17 套，张湾安置房小区新增庭院灯 14 套，联榕坝安置房小区新增庭院灯 22 套。

4. 运营方案

本项目的实施管理工作由泸州市住房和城乡建设局全权负责，项目的运营、收入实现与归集工作由项目业主泸州市政府投资建设工程管理第一中心负责，经营收益上交泸州市财政局统一管理，泸州市住房和城乡建设局对项目运营进行监管。

本项目运营方案包括管理原则、管理方案、财务管理，详见如下：

（1）管理原则

①运营期资金实行统一管理，由财务单独立帐、核算，资金使用严格按计划进行，并接受上级有关部门的监督和检查。

②合理安排资金，积极、充分、扎实抓好建设前期的各项工作。

③为了确保运营期项目质量和资金的合理使用，实行以主要负责人全面负责实施和管理的项目法人责任制，严把质量和资金关。

（2）管理方案

项目单位坚持“勤奋严谨，求实创新，规范有序，团结奉献”的思想理念，贯彻落实科学发展观，积极探索规范化、精细化管理的有效途径。努力强化企业管理，创建现代化管理模式，从细节上规范、约束企业，使企业的管理体制逐步走上科学化的轨道，创造了较好的企业效益和社会效益。为了使精细化管理工作有序开展，成立了精细化管理工作领导小组，一把手全面抓，分管主任具体抓。组成了精细化管理专业队伍，把任务分解到每个岗位，责任落实到每个人。召开专题会议，层层进行动员，形成了全员共同参与、齐抓共管的工作格局。从管理、技术、安全、生产等四个方面细化业务流程和标准，量化考核指标。通过推行精、准的规范和加强细、严的控制，运用科学管理方法和科技手段，全面推进项目规范化管理升级。

项目单位认真分析有关单价变化的政策，紧紧把握项目资源优势和销售优势，不断挖掘项目自身的开发潜力，既取得了很好的经济效益，又有效规避市场风险。抓好经营工作，实现互利共赢和取得良好的经济效益。

（3）财务管理

项目单位根据项目经营、储备企业的业务性质，按照国家有关法律、法规及财务制度，制定了《财务管理制度条款》、《会计核算基础工作规定》、《借款和各项费用开支标准及审批程序》，健全落实了各项规章制度，以规范会计核算行为，提升财务管理水平，保证储备项目运营账账相符、账实相符。

项目单位在项目运营的购、销、调、存各个业务环节，不断加强资金的管理、财政补贴的管理、成本费用的管理以及企业盈亏的管理。做好记账、核算等基础工作，正确、及时、全面、真实地反映企业的经济活动，财产资金变化、成本费用开支和经营成果。通过建立和健全各种手续制度，如实反映资金活动的情况，按期进行财产清查，做到账账相符、账实相符。通过会计信息，不断改善经营管理，促进企业合理使用资金，降低费用水平，提高经济效益。

（五）公益性论证

按照《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）文件有关的要求，结合本地区实际情况，优先选择党中央、国务院和省委、省政府确定的重大战略领域及重点项目发行项目收益专项债券，重点考虑在重大区域发展以及乡村振兴、脱贫攻坚、生态环保、水电气热等公用事业、公立医院、公立学校、交通、水利、文化旅游、工业园区、市政基础设施等领域选择符合条件的新建、在建和改建项目。

本项目满足《财政部发展改革委人民银行银监会关于贯彻国务院关于加强地方政府融资平台公司管理有关问题的通知相关事项的通知》（财预〔2010〕412号）规定，“公益性项目”是指为社会公共利益服务、不以盈利为目的，且不能或不宜通过市场化方式运作的政府投资项目，如市政道路、公共交通等基础设施项目，以及公共卫生、农林水利、基础科研、义务教育、保障性安居工程等基本建设项目。

随着社会的不断进步，大多数的老旧小区已经落后于时代的潮流。近年来，我国城市化进程加快，导致老旧小区没有配套设施，同时存在着严重的设施老化等问题，这直接影响到居民的生活质量和美好的城市建设。我国各大城市城市建设的重要环节就是老旧城区改造，老旧城区改造工作关系城市内部广大人民群众的基本住房利益，能够从源头上解决老城区居民的生活难题，改善老城区群众的生活状况，是我国实现全面小康社会的要求。目前，我国越来越重视老旧小区的改造工作，《中共中央国务院关于进一步加强城市规划建设管理的若干意见》中明确提出：有序推进老旧小区住宅小区的综合治理。

本项目建设是实现科学发展、和谐发展，统筹泸州市城乡和区域发展，注重区域中、低收入困难群众的基本生活保障。实施大山坪街道及红星街道片区老旧小区改造，将使相当一部分群众享受改革发展的成果，不仅大大改善群众的居住条件，还将推动住房制度改革的深化，进一步完善社会保障体系，实现社会公平、促进社会和谐。

随着城市的发展，小区环境优美、物业服务全面、功能齐全、设施先进的新住宅社区如雨后春笋般涌现出大批量，给居民带来强烈的视觉冲击和心理感受，已成为城市建设和管理的重要窗口。相比之下，老旧小区就显得黯然失色。老旧小区不论是安全还是功能都已不再完整，因为时间长久的原因，这些旧设备旧设施给居民带来的安全隐患更是越来越大。

因此，泸州市城南片区老旧小区改造及地下管网更新改造项目的公益性极强，是一项关乎百姓基本生活的重要改造工程，其中包括改造小区内道路；改造小区连接线道路；改造小区配套水和气管网；增强小区绿化；适当配置景观小品、健身娱乐设施等方面的改造。改造不仅能满足老百姓日常功能的需要，从居住区大多数人的利益出发，结合旧居住小区本身具有的特点，通过改造提高旧居住区的功能和整体效应，以延续其历史文脉，展现个别特色，打造宜居住区为目标，提升城市整体形象。坚持老旧小区改造与城市总体发展相协调，改造设计与改造管理相配合的原则。兼顾群众利益，结合泸州市老旧小区现存问题，推进其改造的进程，以促进老居住小区经济社会健康、协调、快速发展。

综上所述，本项目具有公益性。

二、经济社会效益分析

（一）经济效益

1. 推进老旧小区改造能扩大内需拉动消费

今年以来，新冠肺炎疫情的全球蔓延，将导致世界经济

增长疲软，疫情的不确定性同样会影响到国内经济，需要采取扩大内需、挖掘市场消费潜力等强有力的对冲政策，从而起到“稳增长”效果。老旧小区改造短期内可以快速带动投资增量，扩大内需，拉动消费，可以成为疫情过后拉动经济的新动能。

2. 老旧小区改造能盘活资源向需求和就业端转化

城镇老旧小区改造，是中央推动的重大民生工程和发展工程。对于逆周期促进经济增长、促进居民居住条件改善、增强社区治理服务能力具有重大的经济意义。促进盘活老旧小区及周边资源向需求和就业端转化，增强社区服务和治理能力。短期内可以迅速有效地扩大内需，促进就业，提振经济。长期来看，是补短板、强弱项、惠民生，提升泸州市社会治理水平和治理能力的重要举措，应得到高度重视，多措并举，提质提速，促进各地有序推进、稳步落实老旧小区改造工程。

此外，政府专项债到期日累计实现不含税收入为 94,912.60 万元，扣除项目相关成本费用后项目净收益为 76,061.92 万元，项目融资本息总额为 69,730.00 万元，项目净收益是融资本息总额的 1.09 倍。

因此，本项目具有良好的经济效益，能实现收益与融资自求平衡。

（二）社会效益

1. 老旧小区改造是全面实现小康社会的要求

随着社会的不断进步，大多数的老旧小区已经落后于时代的潮流。近年来，我国城市化进程加快，导致老旧小区没有配套的设施，同时存在着严重的设施老化等问题，这直接影响到居民的生活质量和美好的城市建设。我国各大城市城市建设的重要环节就是老旧小区改造，老旧小区改造工作关系城市内部广大人民群众的基本住房利益，能够从源头上解决老城区居民的生活难题，改善老城区群众的生活状况，是我国实现全面小康社会的要求。目前，我国越来越重视老旧小区的改造工作，《中共中央国务院关于进一步加强城市规划建设管理的若干意见》中明确提出：有序推进老旧小区住宅小区的综合治理。

2. 老旧小区改造是贯彻落实科学发展观、构建和谐社会的客观要求

在加快发展中实现科学发展、和谐发展，不仅要统筹城乡和区域发展，而且要注重资源与环境的协调，注重区域中、低收入困难群众的基本生活保障。实施老旧小区改造，将使相当一部分群众享受改革发展的成果，不仅大大改善群众的居住条件，还将推动住房制度改革的深化，进一步完善社会保障体系，实现社会公平、促进社会和谐。

3. 老旧小区改造是满足群众住房的要求

住房是人们生活的基本要素之一，也是当前城乡居民最

为关心的问题之一。随着社会经济的发展、人们生活水平的提高、消费个性化倾向发展等因素，促使人们对住房的需求无论在量和值上都日趋增强。随着生活节奏的加快，在繁忙的工作之余拥有一个舒适的休息环境已成为人们迫切的愿望。改善居民的居住环境，提高住房水平，对老旧小区进行改造是行之有效的办法。

4. 老旧小区改造是提升群众生活质量的重要手段

老旧小区改造前的路面早已坑坑洼洼、楼梯不平整、路灯不亮，严重影响了老人出行。私人霸占消防通道，造成安全隐患。排水管道老化、堵塞严重、线路老化给业主的生活带来诸多的不便，大家都迫切希望改变这种状况。解决这些问题的关键是全面整顿，建立完整的管理机制，形成良性循环。老旧小区改造综合整治的意义，除了改善、维护社区秩序，保障居民的基本生活条件外，还要协调社会各个方面，解决一系列的矛盾，创造出和谐的人文环境。老旧小区改造好让人们的居住环境条件得到改善，环境变得优美，生活也会更幸福，生活质量水平自然会提高。

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算

本项目建设总投资 51,121.88 万元，其资金来源为争取地方政府专项债券、财政资金出资。具体组成如下：工程建设费用 39,780.96 万元，占总投资的 77.82%；工程建设其他

费用 4,433.74 万元，占总投资的 8.67%；预备费 3,287.18 万元，占总投资的 6.43%；建设期利息 3,580.00 万元，占总投资的 7.00%；债券发行手续费 40.00 万元，占总投资的 0.05%。

（三）资金筹措方案

资本金来源：项目资本金 11,121.88 万元（约占总投资的 21.76%）。项目资本金来源于财政资金，纳入年度计划，并根据项目建设实际情况计划分批次投入。

融资来源：本项目拟发行 20 年期政府专项债券总额为 40000.00 万元，占总投资的 78.24%。其中：拟于 2025 年发行 10,000 万元；2026 年发行 10,000 万元；2027 年发行 10,000 万元，2028 年发行 10,000 万元。

项目所筹资金将根据项目实施计划和实时建设进度来进行合理分配，且将全部投资于泸州市城南片区老旧小区改造及地下管网更新改造项目，具体数额应当根据进度支出。在保证项目工程投资资金充足的情况下，充分利用且不浪费当年度专项债券融资额度。按照建设进度，总投资计划分 4 个年度投入，具体的资金使用、筹措计划见下表。

表 3 项目资金使用与筹措表 单位：万元

时间	资金使用计划	资金来源	
		资本金	债券融资
2025 年度	11,121.88	1,121.88	10,000.00
2026 年度	13,000.00	3,000.00	10,000.00

2027 年度	13,000.00	3,000.00	10,000.00
2028 年度	13,000.00	4,000.00	10,000.00
合计	51,121.88	11,121.88	40,000.00

四、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）预期收益

1. 项目收入

本项目预计于 2028 年 4 月初开始运营,全部债券于 2047 年 3 月底前到期还本。

故本项目收入测算期间为 2028 年 4 月~2047 年 3 月,主要为新建特色街区、便民交易点摊位出租收入、养老、托育用房出租收入、物业管理收入、停车位出租收入、充电桩服务费收入。

经测算,本项目总收入为 94,912.60 万元,不含增值税收入为 90,604.27 万元。

2. 项目成本

本项目预计于 2028 年 4 月初开始运营,债券于 2047 年 3 月底到期还本。故本项目成本测算期间为 2028 年 4 月~2047 年 3 月,项目成本主要包括经营成本、折旧费、财务费用、相关税费。

经测算,本项目运营期预计总成本为 79,274.35 万元,不含折旧利息的总成本 9,728.03 万元。

（二）资金测算平衡情况

1. 项目还本付息计划

根据上述收入及成本预测，编制了债券存续期间本项目资金平衡情况表，本项目运营期累计实现运营现金净流入（折旧还本付息前）88,683.53 万元。

本项目在满足上述资金筹集计划、项目实施计划、资金使用计划及预期收益的假设前提下，政府专项债到期日累计实现不含税收入为 94,912.60 万元，扣除项目相关成本费用后项目净收益为 76,061.92 万元，项目融资本息总额为 69,730.00 万元，项目净收益是融资本息总额的 1.09 倍。期间不存在资金缺口。资金测算平衡情况具体见下表：资金平衡测算表：

资金平衡测算表

	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年
1、资金流入	11,121.88	13,000.00	13,000.00	15,920.74	3,025.37	3,456.73	4,082.50	4,308.95	4,308.95	4,524.40	4,524.40	4,524.40	4,750.62	4,750.62	4,750.62	4,988.15	4,988.15
1、资本金流	1,121.88	3,000.00	3,000.00	4,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2、债务资金	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4、还款资金				1,920.74	3,025.37	3,456.73	4,082.50	4,308.95	4,308.95	4,524.40	4,524.40	4,524.40	4,750.62	4,750.62	4,750.62	4,988.15	4,988.15
2、资金流出	11,331.88	13,000.00	13,000.00	14,620.68	1,867.41	1,885.65	1,918.60	1,928.18	1,928.18	2,110.16	2,110.16	2,110.16	2,179.05	2,190.38	2,190.38	2,262.61	2,262.61
1、建设投资	11,061.88	11,920.00	11,560.00	12,800.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2、还款资金																	
3、发行利息				380.68	427.41	445.65	478.60	488.18	488.18	670.16	670.16	670.16	739.05	750.38	750.38	822.61	822.61
5、归还债券	270.00	1,080.00	1,440.00	1,440.00	1,440.00	1,440.00	1,440.00	1,440.00	1,440.00	1,440.00	1,440.00	1,440.00	1,440.00	1,440.00	1,440.00	1,440.00	1,440.00
3、现金净流	-210.00	-	-	1,300.07	1,157.96	1,571.08	2,163.89	2,380.77	2,380.77	2,414.24	2,414.24	2,414.24	2,571.57	2,560.24	2,560.24	2,725.54	2,725.54
1、本息前还金净流入				1,300.07	2,597.96	3,011.08	3,603.89	3,820.77	3,820.77	3,854.24	3,854.24	3,854.24	4,011.57	4,000.24	4,000.24	4,165.54	4,165.54
4、期末累计杨存	-210.00	-	-	1,300.07	2,458.03	4,029.11	6,193.00	8,573.77	10,954.54	13,368.78	15,783.02	18,197.26	20,768.83	23,329.07	25,889.31	28,614.85	31,340.39

五、项目绩效目标

四川省地方政府专项债券项目资金绩效目标表

(2025 年度)

填报单位：泸州市政府投资建设工程管理第一中心（盖章）

单位：万元

项目名称		泸州市城南片区老旧小区改造及地下管网更新改造项目					
财政地方政府债务信息 系统编码				发展改革委政府投资 项目编码		2410-510500-04-01-293227	
项目主管部门		泸州市住房和城乡建设局		统一社会信用代码		11510400314598981X	
项目单位		泸州市政府投资建设工程管理第一中心		统一社会信用代码		12510400749634777T	
项目负责人		朱彬		联系方式		15884174350	
项目概况		项目所属领域	保障性安居工程-城镇老旧小区改造		项目立项文号	泸市发改行审（2024）65 号	
		项目级别	<input type="checkbox"/> 国家级和省级重点项目		<input checked="" type="checkbox"/> 市级重点项目	<input type="checkbox"/> 县（区）级重点项目	
		项目起止时间（建设期+运营期）	建设期：2025 年 4 月 1 日至 2028 年 3 月 31 日；运营期：2028 年 4 月—2047 年 3 月				
		项目主要建设内容	1、对泸州市蓝田街道区域内老旧小区及周边公共配套设施进行改造更新,包含改造区域内道路 5km 以及游园改造、养老服务中心、托育中心、居民停车场、新能源停车位、小区公共部位改造等配套基础设施改造更新。 2、对泸州市城南片区区域内排水管网进行探测修复城市，解决区域内雨污水混流、易涝积水点、管网破损等问题，包含约 8 平方千米区域内道路、小区管网改造及雨污分流建设等配套基础设施更新改造等。；				
项目资金 (万元)		建设期投入资金总额：	51,121.88 万元	2024 年投入资金总额：	11,121.88 万元		
		其中：财政拨款		其中：财政拨款			
		债券资金	40,000.00 万元	债券资金	10,000.00 万元		
		自筹资金	11,121.88 万元	自筹资金	1,121.88 万元		
绩效目标	项目总体建设目标				2025 年度目标		
	目标 1：养老服务中心、托育中心、居民停车场、小区公共部位改造、排水管网改造等 目标 2：在 2028 年 3 月 31 日前完成项目竣工验收 目标 3：债券存续期内实现年度收支平衡和总体收支平衡 目标 4：改善城南片区老旧小区基础设施陈旧、缺乏、混乱等现状，切实提高项目区居民生活水平和生活质量，维护老旧小区居民的切身利益，拓展居民生活发展空间。将城南片区区域内排水管网进行探测修复城市，解决区域内雨污水混流、易涝积水点、管网破损等问题，深入打好污染防治攻坚战，着力补齐市政基础设施短板。				目标 1：改造提升道路 5km。 目标 2：小区公共部位改造工程 目标 3：债券存续期内实现年度收支平衡和总体收支平衡		
绩效指标	一级指标	二级指标	三级指标（示例）	指标值（示例）	二级指标	三级指标（示例）	指标值（示例）
	产出指标	数量指标	指标 1：路灯系统	273 套	数量指标	指标 1：路灯系统	90 套

			指标 2: 新建雨污管网	18.3km		指标 2: 新建雨污管网	6km
		质量指标	指标 1: 项目竣工验收达标率	≥95%	质量指标	指标 1: 项目竣工验收达标率	≥95%
			指标 2: 项目设计方案变更率	≤5%		指标 2: 项目设计方案变更率	≤5%
		时效指标	指标 1: 按时取得项目开工许可证	2025 年 4 月 1 日	时效指标	指标 1: 按时取得项目开工许可证	2025 年 4 月 1 日
			指标 2: 工程按时开工	2025 年 4 月 1 日		指标 2: 工程按时开工	2025 年 4 月 1 日
			指标 3: 工程按时竣工验收	2028 年 3 月 31 日		指标 3: 工程按时竣工验收	2028 年 3 月 31 日
		成本指标	指标 1: 项目建设总投资成本	≤51,121.88 万元	成本指标	指标 1: 项目建设总投资成本	≤11,121.88 万元
			指标 2: 项目融资总成本	≤69,280.00 万元		指标 2: 项目融资总成本	≤10,060.00 万元
			指标 3: 项目运营成本	≤32,841.62 万元		指标 3: 项目运营成本	2024 年末运营
		预算执行指标	指标 1: 债券资金实际支出	≤40,000.00 万元	预算执行指标	指标 1: 债券资金实际支出	≤10,000.00 万元
	效益指标	经济效益指标	指标 1: 项目总收入	145,995.10	经济效益指标	指标 1: 项目总收入	2025 年无收入
		社会效益指标	指标 1: 改善城市形象,完善城市功能	达成预期目标	社会效益指标	指标 1: 改善城市形象,完善城市功能	达成预期目标
		生态效益指标	指标 2: 解决老旧小区污水处理问题	达成预期目标	生态效益指标	指标 2: 解决老旧小区污水处理问题	达成预期目标
		可持续影响指标	指标 1: 运营期限	≥20 年	可持续影响指标	指标 1: 运营期限	≥20 年
			指标 2: 推动区域全面协调发展	达成预期目标		指标 2: 推动区域全面协调发展	达成预期目标
绩效指标	效益指标	融资与收益平衡指标(含还本付息)	指标 1: 项目收益覆盖倍数	1.63	还本付息指标	指标 1: 项目收益覆盖倍数	不涉及
			指标 2: 债券还本付息	按时足额		指标 2: 债券还本付息	按时足额
			指标 3: 还本付息资金来源	项目运营收入		指标 3: 还本付息资金来源	项目运营收入
	满意度指标	服务对象满意度指标	指标 1: 区域辐射人群满意度	≥90%	服务对象满意度指标	指标 1: 区域辐射人群满意度	≥90%

六、潜在影响项目的风险评估

本项目是老旧小区改造项目，涉及众多不同利益群体，且项目投资额度较大、参建各方涉及范围广，因此风险管理尤其必要。

业主单位专门组织专家进行了风险分析与识别，并制定了相应的风险防范措施。

1.经营风险

风险识别：经营风险是指生产经营的不确定性带来的风险。若项目投入运营后的收入未能达到预测值，将影响项目整体收益，对债券还本付息产生影响。

风险控制措施：要求项目管理单位密切关注业务单价和业务量，根据实际调整运营成本及业务体系，保证还本付息资金。

2.市场风险

风险识别：在专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生一定影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：要求项目单位合理安排债券发行金额和债券期限，做好债券的期限配比、还款计划和资金准备。

3.财务风险

风险识别：由于项目建设周期较长，如果在项目建设过程中，受市场因素影响，项目施工所需的原材料价格上涨，将导致项目施工成本增加，财务负担加重，进而影响项目建设进度，以及项目建设期内专项债券的利息兑付，因此面临一定财务风险。

风险控制措施：项目可行性研究报告编制过程中，在测算项目总投资时已考虑相关风险。同时，在项目建设过程中，加强项

目施工预算管理、招标及合同管理，尽可能控制建设成本。

七、还款保障情况

按照《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）规定，本级政府对地方政府债券依法承担全部偿还责任。本级财政将按照《财政部关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》（财预〔2016〕155号）规定，及时按照转贷协议约定逐级向省财政缴纳本级应当承担的还本付息资金，由省财政按照合同约定及时偿还专项债券到期本息。如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。未按时足额向省财政缴纳专项债券还本付息资金的，省财政采取适当方式扣回。

八、主管部门和项目单位职责

泸州市城南片区老旧小区改造及地下管网更新改造项目的主管部门为泸州市住房和城乡建设局，主管部门将会配合做好本地区项目收益专项债券发行准备工作，及时准确提供相关资料，配合做好信息披露、信用评级、资产评估等工作。项目运行过程中，主管部门将主动披露项目施工期间的施工进度、项目收益专项债券资金使用情况、项目运营期间的收支情况等信息。在债券资金管理方面，行业主管部门将会履行项目建设运营管理责任，加强成本控制，确保项目形成的专项收入应收尽收，并按照规定及时足额上交。年终时，行业主管部门配合财政部门编制项目收益债券收支决算，在政府性基金预算报告中全面、准确反映项目收益专项债券收入、支出、还本付息、发行费用、取得的收入等

情况。债券对应资产管理方面，主管部门将会协同财政部门将各类项目收益专项债券对应项目形成的资产纳入国有资产管理，建立相应的资产登记和统计报告制度，加强资产日常统计和动态监控。

本项目项目单位为泸州市政府投资建设工程管理第一中心，本项目的实施运营管理工作由泸州市政府投资建设工程管理第一中心负责，泸州市住房和城乡建设局对项目运营进行监管。保障项目资产在债券存续期内均能得到有效的使用和管理，发挥项目应有的公益性和经济性，按预期实现项目收益，保障专项债的还本付息。运营期资金实行统一管理，由财务单独立帐、核算，资金使用严格按计划进行，并接受上级有关部门的监督和检查。运营单位强化企业管理，创建现代化管理模式，从细节上规范、约束企业，使企业的管理体制逐步走上科学化的轨道，创造较好的企业效益和社会效益。从管理、技术、安全、生产等四个方面细化业务流程和标准，量化考核指标。通过推行精、准的规范和加强细、严的控制，运用科学管理方法和科技手段，全面推进项目规范化管理升级。运营单位认真分析有关单价变化的政策，不断挖掘项目自身的开发潜力，有效规避市场风险。抓好经营工作，实现互利共赢和取得良好的经济效益。运营单位做好记账、核算等基础工作，正确、及时、全面、真实地反映企业的经济活动，财产资金变化、成本费用开支和经营成果。通过建立和健全各种手续制度，如实反映资金活动的情况，按期进行财产清查，做到账账相符、账实相符。通过会计信息，不断改善经营管理，促进企业合理使用资金，降低费用水平，提高经济效益。

九、补充说明

根据发行计划及额度安排,此项目 2025 年拟申请发行 10000 万元,已发行 4800 万元,本次拟发行 1300 万元,期限 20 年。